

Markt Ebensfeld

Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für eine Teilfläche des Grundstückes Fl. Nr. 687 der Gemarkung Unterneuses in Pferdsfeld

Der Markt Ebensfeld erlässt aufgrund von § 10 Baugesetzbuch Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist folgende Satzung:

§ 1 Geltungsbereich

Das Grundstück Fl. Nr. 687 Gemarkung Unterneuses wird in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß der Darstellung im beigefügten Lageplan vom 04.12.2024 einbezogen.

§ 2 Zulässigkeit

Innerhalb der Satzungsgrenzen richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben gem. § 29 BauGB nach § 34 BauGB.

§ 3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Da bisher im Außenbereich gelegene Flächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden. Die Ausführung wird in § 4 dieser Satzung (Textliche Festsetzungen) festgelegt.

§ 4 Textliche Festsetzungen

Im Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 Baugesetzbuch (BauGB) für das Grundstück Fl. Nr. 687 der Gemarkung Unterneuses gelten folgende verbindlichen Festsetzungen:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf maximal 0,3 festgelegt.

Die Anzahl der Vollgeschosse wird auf maximal 2 festgelegt.

Flachdächer für Wohngebäude sind unzulässig.

Als Ausgleich im Sinne der Eingriffsregelung ist an der nördlichen Grundstücksgrenze eine 5 m breite Hecke aus einheimischen Gehölzarten zu pflanzen. Die Hecke ist als frei wachsende Landschaftshecke 3-reihig anzulegen, dauerhaft zu pflegen und zu erhalten. Die Hecke ist Teil der freien Landschaft und darf nicht miteingezäunt werden. In der Reihe soll der Pflanzabstand 1,5 m betragen, der Reihenabstand soll 1 m nicht unterschreiten. Hecken sollen eine große Vielfalt aufweisen und müssen daher aus mehreren Arten der Pflanzenliste zusammengesetzt sein. Der gesetzliche Pflanzabstand von 2 m zur Grundstücksgrenze ist einzuhalten.

Pflanzqualität: Sträucher: 2 x verpflanzt, als Containerware, 60-100 cm.
Eine Pflanzliste ist in der Begründung aufgeführt.

Auf dem Grundstück Fl. Nr. 687 der Gemarkung Unterneuses ist im Umfeld des Einfamilienwohnhauses 1 regionaltypischer Obsthochstamm, Kronenansatz bei 180 cm als Hausbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorten. Der Obstbaum ist nach guter fachlicher Praxis zu pflanzen (ausreichend großes Pflanzloch und einarbeiten von Kompost, ggf. Bodenaustausch) und zu pflegen. Zur Grundstücksgrenze und zu Wegen ist ein Abstand von mindestens 5 – 6 m einzuhalten. Der Baum ist mit einem Stützpfeiler in Hauptwindrichtung zu stabilisieren und gegen Wühlmäuse und Wild mit Drahtkorb und Verbisschutz zu sichern. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

Zur Beleuchtung von Fassaden und Außenanlagen sind Leuchtmittel mit warmweißen LED-Lampen mit einer Farbtemperatur 2700 bis max. 3000 Kelvin zu verwenden. Die Leuchten sind so zu wählen und anzubringen, dass sie nur die zu beleuchtende Fläche beleuchten und nicht in die Umgebung gerichtet sind oder in die Umgebung abstrahlen. Zum Erhalt der Wasseraufnahmefähigkeit des Bodens sind für Zufahrten, Stellplätze und sonstige Nutzflächen wasserdurchlässige Beläge zu verwenden (z.B. Ökopflaster, Rasengittersteine, wassergebundene Decken).

Alle unbebauten Flächen sind gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten, die Überdeckung mit Schotter, Kies oder Steinen stellt keine gärtnerische Nutzung dar und ist nicht zulässig. Pro Baugrundstück ist ein großkroniger heimischer Laubbaum oder hochstämmiger Obstbaum als Hausbaum zu pflanzen.

Die Farbgestaltung des Außenputzes ist in hellen, gedeckten (pastellfarbenen) Tönen auszuführen. Grelle (Signalfarben) Töne sind nicht ortstypisch und zu unterlassen. Die Dacheindeckung ist in natürlichen, der Umgebungsbebauung entsprechenden Rot-, Braun und Grautönen auszuführen.

Auf Garagen und Nebengebäuden ist auch eine PV-Nutzung möglich.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser ist auf dem jeweiligen Baugrundstück zu versickern oder durch die Anlage von Zisternen als Brauchwasser zu nutzen.

§ 5 Hinweise

Sämtliche Kosten für die Herstellung des Kanals und der Wasserleitung tragen die Grundstückseigentümer/Antragssteller. Die Herstellungsbeiträge für Wasser/Kanal werden nach den gemeindlichen Satzungen festgesetzt. Die verkehrstechnische Erschließung soll ausschließlich über das Anwesen Pferdsfeld 74 erfolgen. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht ist im Grundstück Fl. Nr. 687 der Gemarkung Unterneuses (Grundstück Pferdsfeld 74) einzutragen und dem Markt Ebensfeld nachzuweisen. Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer öffentlichen Erschließung Erschließungsbeiträge fällig werden. Der vorhandene Feldweg entspricht nicht den erforderlichen Vorgaben (z. B. Straßenbeleuchtung, Fahrbahn, Gehweg, etc.) einer innerörtlichen Erschließungsstraße.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt nach ihrer Bekanntmachung (07.03.2025) im Amtsblatt (Ebensfelder Nachrichten) des Marktes Ebensfeld in Kraft.

Ebensfeld, 25.02.2025

Bernhard Storath
Erster Bürgermeister

Begründung zur Einbeziehungssatzung für das Grundstück Fl. Nr. 687 der Gemarkung Unterneuses in Pferdsfeld

1. Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Satzung

Anlass für die Aufstellung der Einbeziehungssatzung ist die beabsichtigte Erschließung und Ausweisung von max. 1 Bauplatz zur Errichtung von einem Einfamilienwohnhaus auf dem Grundstück Fl. Nr. 687 der Gemarkung Unterneuses in Pferdsfeld.

Das Grundstück liegt derzeit im Außenbereich, in dem gem. § 35 BauGB die Neuerrichtung von Wohnhäusern baurechtlich unzulässig wäre. Die einzubeziehende Fläche wird entsprechend der angrenzenden Bebauung in ein faktisches Dorfgebiet entsprechend § 5 BauNVO einbezogen. Um die baurechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens zu schaffen, beabsichtigt der Markt Ebensfeld eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB zu erlassen.

Durch diese Satzung wird die im Lageplan vom 04.12.2024 gekennzeichnete Fläche des Grundstückes Fl. Nr. 687 der Gemarkung Unterneuses dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil Pferdsfeld zugeordnet. Die Zulässigkeit baulicher Anlagen richtet sich nunmehr nach § 34 BauGB und den Hinweisen in § 4 und § 5 dieser Satzung.

2. Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung soll ausschließlich über das Anwesen Pferdsfeld 74 erfolgen. Ein entsprechendes Geh- und Fahrrecht ist im Grundstück Fl. Nr. 687 Gemarkung Unterneuses (Pferdsfeld 74) einzutragen und dem Markt Ebensfeld nachzuweisen.

Es wird darauf hingewiesen, dass bei einer öffentlichen Erschließung Erschließungsbeiträge fällig werden. Der vorhandene Feldweg entspricht nicht den erforderlichen Vorgaben (z. B. Straßenbeleuchtung, Fahrbahn, Gehweg, etc.) einer innerörtlichen Erschließungsstraße. Die Kosten für die Erschließung (Wasser und Kanal) tragen die Eigentümer des Grundstückes im privaten wie auch im öffentlichen Bereich.

3. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Da bisher im Außenbereich gelegene Flächen in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden, ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Abs. 3 BauGB anzuwenden.

Da in der Checkliste zur Vereinfachten Vorgehensweise nicht alle Fragen mit „ja“ beantwortet werden können, besteht Ausgleichsbedarf.

Bestandserfassung/-bewertung:

Das Grundstück Fl. Nr. 687 der Gemarkung Unterneuses wird intensiv als Wiese bewirtschaftet und hat somit nur eine geringe Bedeutung für den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Daraus ergibt sich eine Bewertung von 3 Wertpunkten (WP).

Eingriffsschwere:

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf max. 0,3 festgesetzt.

Ermittlung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs:

(Die Ausgleichsfläche von 125m² zählt nicht zur Eingriffsfläche, daher 722 -125 m²)

WP x Fläche x GRZ = Ausgleichsbedarf
3 x 597 m² x 0,3 = 537 WP

Wahl der geeigneten Maßnahme:

Als Ausgleich wird an der nördlichen Grundstücksgrenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen mit einer Gesamtfläche von ca. 125 m² Fläche festgesetzt. In diesem Bereich ist eine 3-reihige, frei wachsende Hecke zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Hecke ist Teil der freien Landschaft und darf nicht miteingezäunt werden. Gemäß der Bayerischen Kompensationsverordnung sind für eine solche Anpflanzung 10 Wertepunkte pro m² angesetzt. Der Ausgangszustand Wiese wird mit 3 WP festgelegt.

Berechnung:

(Prognosezustand – Ausgangszustand) x Fläche = Kompensationsumfang
(10 WP/m² - 3 WP/m²) x 125 m² = 880 WP

Hieraus ergibt sich ein Biotopwert von 875 WP. Der Eingriff ist ausgeglichen.

Pflanzliste

- Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*)
- Schlehe (*Prunus spinosa*)
- Liguster (*Ligustrum vulgare*)
- Echter Kreuzdorn (*Rhamnus cathartica*)
- Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*)
- Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*)
- Wolliger Schneeball (*Viburnum lantana*)
- Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*)
- Eingriffeliger Weißdorn (*Crataegus monogyna*)
- Zweigriffeliger Weißdorn (*Crataegus laevigata*)
- Kornelkirsche (*Cornus mas*)
- Purpur-Weide (*Salix purpurea*)
- Hasel (*Corylus avellana*)
- Sal-Weide (*Salix caprea*)

Zur Vermeidung von Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild ist das Grundstück zudem wie folgt einzugrünen:

- Auf dem Grundstück Fl. Nr. 687 der Gemarkung Unterneuses in Pferdsfeld ist zusätzlich im Umfeld des Einfamilienwohnhauses 1 regionaltypischer Obsthochstamm, Kronenansatz bei 180 cm als Hausbaum zu pflanzen. Zu verwenden sind Apfel-, Birnen- oder Zwetschgensorten. Der Obstbaum ist nach guter fachlicher Praxis zu pflanzen (ausreichend großes Pflanzloch und einarbeiten von Kompost, ggf. Bodenaustausch) und zu pflegen. Zur Grundstücksgrenze und zu Wegen ist ein Abstand von mindestens 5 – 6 m einzuhalten. Der Baum ist mit einem

Stützpfehl in Hauptwindrichtung zu stabilisieren und gegen Wühlmäuse und Wild mit Drahtkorb und Verbissschutz zu sichern. Die Verwendung von Pflanzenschutzmitteln ist nicht zulässig.

- Nach Osten und Westen ist das Grundstück auf einem mindestens 3 m breiten Streifen mit einer frei wachsenden, lockeren Heckenpflanzung zu begrünen, es sind mindestens 50 % heimische Baum und Straucharten zu verwenden. Hier soll nur begrünt werden, kann z.B. auch Gärtnerisch gestaltet werden

Ebensfeld, den 25.02.2025

Bernhard Storath
Erster Bürgermeister

